

**CONTRAT DE RESERVATION**  
**PROGRAMME LE CLOS D'ARSENE - LES GETS**

**INFORMATION PREALABLE**

Les parties ci-après nommées, devant conclure entre elles un avant-contrat portant sur la vente d'un bien immobilier, ont été informées par le rédacteur des présentes que la forme sous signature privée du présent avant contrat ne leur permettra pas de le faire publier au service de la publicité foncière.

En conséquence, si l'une des parties refuse ou est devenue incapable de réaliser ou de réitérer la convention par acte authentique, l'autre partie ne pourra pas faire inscrire les présentes directement au fichier immobilier afin de conserver son droit et de le rendre opposable aux tiers, préalablement à toute décision de justice.

Les parties averties de cette situation déclarent néanmoins persister dans la conclusion entre elles d'un acte sous signatures privées.

Par suite, en cas de refus ou d'incapacité de l'une des parties, un procès-verbal authentique avec l'acte sous signatures privées pour annexe pourra, à la requête de l'autre partie, être dressé afin de constater cette défaillance, sans pour autant conférer une authenticité à l'acte ainsi annexé.

Ce procès-verbal pouvant alors être publié au fichier immobilier dans l'attente d'une décision judiciaire.

Il est fait observer que si la durée de validité, prorogée ou non, d'une promesse de vente consentie par une personne physique, est supérieure à dix-huit mois, la promesse de vente doit être faite en la forme authentique, et ce à peine de nullité, en outre s'il s'agit d'une promesse unilatérale, elle doit faire l'objet d'une indemnité d'immobilisation d'un montant minimal de cinq pour cent du prix, dont le versement ou la caution doivent être déposés entre les mains d'un notaire.

**EST ETABLI LE PRÉSENT CONTRAT DE RESERVATION ENTRE :**

La Société dénommée **CODE OUEST**, Société à responsabilité limitée au capital de 1.000,00 €, dont le siège est à LES GETS (74260), 241 Chemin des Hôtelières, identifiée au SIREN sous le numéro 810224998 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de ANNECY.

Représentée par :

Madame Claire Marie Hélène BERRANGER, agissant en sa qualité de gérante de ladite Société, suivant procès-verbal de décision du 10 mars 2015, et Monsieur Joël LEFEVRE, tous deux seuls associés de ladite Société,

Et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en cette qualité de seuls associés, ledit acte étant conforme à l'objet social.

*Ci-après dénommée le "**RESERVANT**"*

**D'UNE PART**

Les personnes physiques ci-dénommés ou toute autre personne morale se substituant ;

Madame **Caroline Daphné PARENT**, Directrice générale, demeurant 14 Rue Pierre Joigneaux 21200 BEAUNE et **Madame Corinne ROBERT-BETHUNE**, Expert-comptable, demeurant 34 Rue Sainte-Marguerite 21200 BEAUNE

Nées savoir :

Madame Caroline PARENT à Dijon (Côte-d'Or): le 19/04/1977

Madame Corinne ROBERT-BETHUNE à Villiers le Bel (Val-d'Oise):  
le 11/01/1969

Toutes deux de nationalité française, non mariées, non pacsées,

Tel. Portable Mme Caroline PARENT : +33 6 61 17 95 37

Tel. Portable Mme Corinne ROBERT-BETHUNE : +33 7 61 03 96 60

Adresse e-mail pour Mme Caroline PARENT :

[cparentgros@gmail.com](mailto:cparentgros@gmail.com)

Adresse e-mail pour Mme Corinne ROBERT-BETHUNE :

[crobertbethune@yahoo.fr](mailto:crobertbethune@yahoo.fr)

*Ci-après dénommés le "RESERVATAIRE"*

**D'AUTRE PART**

### **EXPOSE**

Le RESERVANT se propose d'acquérir un tènement immobilier sis sur le territoire de la commune de **LES GETS (HAUTE-SAVOIE) 74260 51 Chemin des Clos,**

Une vieille ferme en ruine

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
I	1746	51 Chemin des Clos	00 ha 09 a 64 ca

Afin d'y faire édifier, après démolition d'une partie du bâtiment existant, un ensemble immobilier à usage d'habitation.

Etant précisé que le RESERVANT a déposé une demande de permis de construire qui sera ci-après relaté pour la construction dudit ensemble immobilier et qui sera composé, après démolition d'une partie du bâtiment existant, de :

Un bâtiment composé de 688 m<sup>2</sup> habitables

#### **I - PERMIS DE CONSTRUIRE**

Le RESERVANT a déposé, pour la réalisation de cet ensemble immobilier, une demande de permis de construire (valant démolition partielle du bâtiment existant) à la Mairie de LES GETS le 12 mars 2021, enregistrée sous le n° PC 074 134 21 B0010 pour une surface plancher de 736,06 m<sup>2</sup> (surface plancher supprimée, dont 2 bâtiments : de 224,28 m<sup>2</sup>).

#### **II - STRUCTURES JURIDIQUES**

L'ensemble immobilier étant destiné à être vendu par lots placés sous le régime de la copropriété régie par la Loi du 10 juillet 1965, un règlement de copropriété, contenant état descriptif de division, sera établi par Maître Laurence DELOINCE, Notaire à TANINGES.

Un exemplaire dudit acte sera adressé au RESERVATAIRE préalablement à la signature de l'acte authentique de vente en l'état futur d'achèvement.

### III - CARACTERISTIQUES TECHNIQUES

La composition, la consistance, les caractéristiques techniques, et les éléments d'équipement particuliers et collectifs sont précisés dans les plans et une notice technique descriptive succincte dressée par le RESERVANT, dont un exemplaire a été remis au RESERVATAIRE, qui le reconnaît expressément.

Les travaux seront effectués selon les prévisions de ces documents et des plans, sous réserve d'une tolérance ne pouvant excéder 5% des surfaces indiquées pour chaque local d'habitation, et des aménagements de détail qu'il pourrait être nécessaire d'y apporter pour des raisons d'ordre technique ou administratif, le tout conformément aux articles 1617 et 1618 du Code Civil.

### IV - DELAI D'EXECUTION DES TRAVAUX

Les travaux de construction de l'immeuble faisant l'objet des présentes doivent être achevés, au sens de l'article 1er du Décret 67.1166 du 22 décembre 1967, au plus tard 18 mois après le début des travaux, sauf suspension de ce délai pour intempéries, défaillance d'entreprises ou cas de force majeure.

Le RESERVANT déclare qu'il entreprendra les travaux au cours du **2eme trimestre 2022** et s'oblige à mener les travaux de telle manière que les ouvrages et les éléments d'équipement nécessaires à l'utilisation des biens réservés soient achevés et livrés **à la fin du 4eme trimestre 2023**.

### V - FORCE MAJEURE :

Au titre du présent contrat, par force majeure, il faut entendre l'événement indépendant de la volonté du RESERVANT ou soustrait partiellement à sa maîtrise et rendant plus onéreuse l'exécution totale ou partielle par le RESERVANT des obligations qui lui incombent au titre du présent contrat.

### VI - MODALITES JURIDIQUES DE LA VENTE

Le RESERVANT vendra les fractions d'immeuble objet du présent contrat sous la forme de vente en l'état futur d'achèvement, conformément aux dispositions des articles L 261-1 et suivants et R 261-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

## CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT

### RESERVATION

En contrepartie du dépôt de garantie dont il sera parlé ci-après, effectué par le RESERVATAIRE, la Société CODE OUEST s'engage à lui réserver, dans l'ensemble immobilier objet des présentes, les locaux ci-après désignés.

Le transfert de propriété est expressément subordonné à la signature de l'acte.

Le RESERVATAIRE, devenu Acquéreur, sera immédiatement copropriétaire des constructions existantes et, au fur et à mesure de leur exécution, des ouvrages restant à construire, le tout dans la proportion des locaux, objet du présent contrat.

Le RESERVANT conservera toutefois la qualité de Maître de l'Ouvrage à l'égard des architectes, entrepreneurs, et autres techniciens de la construction, sans que le RESERVATAIRE ne puisse s'immiscer dans la conduite des travaux.

Au cas où le RESERVATAIRE, dûment convoqué, ne signerait pas l'acte de vente à la date prévue, le RESERVANT pourra disposer librement des locaux faisant l'objet du présent contrat.

### DESIGNATION

1/ - Au sous-sol, dans la partie centrale du bâtiment :

**Un emplacement de stationnement numéroté « 004 », au plan ci-annexé.**

2/ - Au sous-sol de la partie Nord du bâtiment, dans le local ski :  
**Un casier à ski portant la référence « 004 », au plan ci-annexé.**

3/ - Au rez-de-chaussée, dans la partie Sud du bâtiment :

- **Un appartement de type T2 + Cabine avec accès par l'allée située entre la partie centrale et la partie Sud du bâtiment, portant la référence « Appartement 004 » au plan ci-annexé, comprenant :**

**Une entrée-dégagement**

**Une pièce de vie composée du salon et de la cuisine**

**Une chambre double**

**Une chambre cabine**

**Une salle de douche**

**Un w-c**

Avec terrasse sur la façade Sud/Ouest au rez-de-chaussée, figurant au plan **ci-annexé**

- **Une cave, numérotée « 004 » attenante à l'ascenseur et aux escaliers, avec accès depuis l'allée piétonne, au plan ci-annexé.**

Et les quotes-parts des parties communes qui seront affectées à ces locaux aux termes du règlement de copropriété.

#### **SURFACE HABITABLE**

La surface habitable approximative sera de 50.11 m<sup>2</sup> pour le lot « appartement 004 »

#### **PRIX**

La vente en cas de réalisation, aura lieu moyennant le prix, Taxe à la Valeur Ajoutée incluse, QUATRE CENT CINQUANTE TROIS MILLE EUROS (453.000,00 €). Les frais d'acte de vente sont payables en plus du prix.

Ce prix est net, forfaitaire et non révisable, taxe à la valeur ajoutée comprise au taux de 20%, taux actuellement en vigueur.

En cas de variation du taux de la T.V.A. entre la date de ce jour et celle de l'acte authentique de vente, le prix ci-dessus subirait l'indice de cette variation.

Ce prix sera payable, conformément aux dispositions de l'article R 261.14 du Code de la Construction et de l'Habitation, de la manière suivante :

- 35% du prix à l'achèvement des fondations,
- 70% du prix à la mise hors d'eau,
- 95% du prix à l'achèvement de l'immeuble,
- 5% à la remise des clés.

En fonction de cette répartition, les versements successifs seront répartis de la manière suivante :

Les pourcentages et échelonnements appliqués au prix de 453 000 € Sont les suivants (voir échelonnement des paiements du 19.11.21 en annexe) :

- 5% à la signature du contrat ci-exposé

ci 22 650,00 EUR

- 15% aux opérations de terrassement

ci 67 950,00 EUR

- 15% à l'achèvement des fondations, soit la somme de

ci 67 950,00 EUR

- 20% à l'achèvement de la première dalle béton, soit la somme de

ci 90 600,00 EUR

- 10% à l'achèvement des murs en élévation, soit la somme de

ci 45 300,00 EUR

- 5 % à la mise hors d'eau, stade d'avancement envisagé pour la signature de l'acte authentique de vente soit la somme de

ci 22 650,00 EUR

- 15% à la pose des menuiseries extérieures, soit la somme de

ci 67 950,00 EUR

- 10% à l'achèvement des locaux, soit la somme de

ci 45 300,00 EUR

- Pour la dernière fraction du prix, correspondant à 5% à la mise à disposition des locaux par la remise des clefs, soit la somme de

ci 22 650,00 EUR

#### **ABSENCE DE CONDITION SUSPENSIVE D'OBTENTION DE PRET**

**LE RESERVATAIRE, pour satisfaire aux prescriptions de l'article L 313-40 du Code de la consommation, déclare ne vouloir recourir à aucun prêt pour le paiement, en tout ou partie, du prix de cette acquisition.**

**Si, contrairement à cette déclaration, il avait néanmoins recours à un tel prêt, il reconnaît avoir été informé qu'il ne pourrait, en aucun cas, se prévaloir de la condition suspensive prévue à l'article L 313-41 du Code de la consommation.**

**En conséquence, l'ACQUEREUR porte aux présentes sous la forme manuscrite la mention suivante prévue à l'article L 313-42 du Code de la consommation :**


**"Je reconnais avoir été informé que si, contrairement aux indications portées dans le présent acte, j'ai besoin de recourir néanmoins à un prêt, je ne pourrai me prévaloir du statut protecteur institué par l'article L 313-41 du Code de la consommation".**

**En cas de pluralité d'acquéreurs, cette mention doit être portée par chacun d'eux.**

**MENTION MANUSCRITE :****DEPOT DE GARANTIE**

En considération de la présente réservation, et en contrepartie du préjudice qui pourrait en résulter pour le **RESERVANT**, en cas de non signature de la vente en état futur d'achèvement par le seul fait du **RESERVATAIRE**, dans le délai ci-dessus fixé, toutes les conditions suspensives ayant été réalisées, et notamment par suite de la perte qu'il éprouverait du fait de l'obligation dans laquelle il se trouverait de rechercher un nouvel acquéreur, les parties conviennent de fixer le montant du dépôt de garantie à la somme de 5%.

Le **RESERVATAIRE** déposera immédiatement à la suite des présentes à la comptabilité de Maître DELOINCE, Notaire chargé d'établir l'acte de vente, la somme de **VINGT DEUX MILLE SIX CENT CINQUANTE EUROS (22 650,00 €)** sur le compte ci-après désigné :

Relevé d'identité Bancaire							
	CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS 18 RUE DE LA GARE BP 330 74008 ANNECY CEDEX	Domiciliation :					
		Code Banque	Code Guichet	N° de compte		Clé RIB	
		40031	00001	0000176224X		86	
Cadre réservé au destinataire du relevé		Identifiant Norme Internationale Bancaire (IBAN)					
		FR12	4003	1000	0100	0017	6224 X86
SAS OFFICE NOTARIAL DELOINCE GRANDE RUE 74440 TANINGES		Identifiant International de la Banque (BIC)					
		CDCG FR PP					

Cette somme, qui ne sera pas productive d'intérêts, restera au compte du **RESERVATAIRE** jusqu'à la régularisation de l'acte authentique de vente.

Lors de la passation de l'acte authentique, elle sera imputée sur la partie du prix payée comptant.

Le **RESERVATAIRE** pourra recouvrer la somme versée, sous déduction des frais, débours et honoraires pouvant être dus au rédacteur des présentes, dans tous les cas où la non réalisation de la vente résulterait de la défaillance de l'une quelconque des conditions suspensives sus-énoncées, autre que celle résultant de l'application des articles L 312-1 à L 312-36 - Chapitre II du Livre III du Code de la consommation, et auxquelles le **RESERVATAIRE** n'aurait pas renoncé

Le **RESERVATAIRE** pourra également recouvrer la somme versée dans les cas de défaillance de la condition suspensive d'obtention de prêt sus-visée, c'est-à-dire si le ou les prêt(s) que le **RESERVATAIRE** a pu déclarer ci-dessus vouloir solliciter ne lui était pas accordé aux conditions de montant, de durée et de charge de remboursement ci-dessus définis, mais à la condition expresse que le **RESERVATAIRE** justifie d'avoir sollicité le financement qui lui est nécessaire et s'être vu opposer un refus par, au moins deux banques ou établissements financiers différents.

Pour pouvoir prétendre, à cette restitution, le **RESERVATAIRE** devra produire la réponse par simple lettre de chacun des organismes sollicités par lui, l'informant du refus du ou de l'un de ces prêt(s).

Ce dépôt de garantie devra être fait, à peine de résolution du présent contrat, à un compte spécial ouvert à son nom à la comptabilité de Maître DELOINCE, Notaire.

Les fonds ainsi déposés sont incessibles, insaisissables et indisponibles jusqu'à la conclusion du contrat de vente.

Sort du dépôt de garantie en cas de non-conclusion de la vente du fait du réservant

Les fonds déposés en garantie seront restitués au **RESERVATAIRE**, sans aucune retenue ni pénalité d'aucune sorte, dans l'un ou l'autre des cas suivants

1/ Si la vente n'est pas conclue du fait du **RESERVANT** dans le délai de 10 mois à compter des présentes.

Il en sera ainsi :

\* si le RESERVANT n'adresse pas au RESERVATAIRE, dans le délai fixé ci-dessus, la lettre recommandée portant notification du projet d'acte de vente et constituant l'offre à laquelle le RESERVANT s'est obligé ainsi qu'il a été indiqué ci-dessus

\* si le RESERVANT ne signe pas l'acte de vente dressé en conformité du projet par lui notifié au RESERVATAIRE avant l'expiration du délai ci-dessus

\* si la régularisation dudit acte de vente a été empêchée, faute par le Vendeur de justifier des garanties d'achèvement ou de remboursement exigées par la Loi.

2/ Si les conditions du contrat de vente proposées présentent par rapport aux prévisions du présent contrat de réservation l'une des différences anormales indiquées dans l'exposé qui précède et si le RESERVATAIRE renonce à acquérir.

Si l'un ou l'autre des cas prévus au présent article venait à se présenter, le RESERVATAIRE notifierait une demande en restitution au Vendeur et au dépositaire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Sous réserve de la justification par le déposant de son droit à restitution, le remboursement interviendrait dans le délai maximum de trois mois à compter de la date de cette demande.

#### **GARANTIE D'ACHEVEMENT**

La réalisation des ventes bénéficiera des garanties financières prévues par l'article L.261-11 et les articles R 261-17, R 261-21, et R 261-24 du Code de la construction et de l'habitation, et de celles prévues dans le cadre de l'assurance dans le domaine de la Construction par les articles L 241-1 et suivants du Code des assurances

#### **REALISATION DE LA VENTE**

La réalisation de la vente n'aura lieu qu'après la mise en place d'une des garanties d'achèvement ou de remboursement prévues par les articles R. 261-17 à R. 261-24 du Code de la Construction et de l'Habitation, et au plus tard dans le délai de 10 mois à compter du jour de la signature du présent contrat.

Le **RESERVANT** devra notifier au **RESERVATAIRE**, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, un mois au moins avant sa signature, le projet de l'acte notarié de vente, ainsi que le règlement de copropriété et l'état descriptif de division, en lui précisant la date à partir de laquelle pourra être signé ledit acte de vente.

Le **RESERVANT** convoquera le **RESERVATAIRE** dans un délai qui ne sera pas inférieur à huit jours, par simple lettre recommandée. En cas de pluralité d'acquéreurs, les convocations seront valablement envoyées à l'un d'eux.

Celui-ci sera reçu par Maître Laurence DELOINCE, notaire à TANINGES.

Avec la participation de Maître François-Stanislas THOMAS notaire à l' Office Notarial NICEPHORE NOTAIRES de Chalon sur Saône.

Faute par le **RESERVATAIRE** d'avoir signé à la date fixée par le **RESERVANT** et sauf résiliation amiable, sommation sera faite au **RESERVATAIRE** huit (8) jours à l'avance, à se présenter à jour et heure fixes devant le notaire ci-dessus désigné ; le défaut de régularisation de l'acte rendant au **RESERVANT** pleine et entière liberté.

#### **PAIEMENT DU PRIX DE VENTE**

Le prix sera payable conformément à la réglementation en vigueur et suivant l'état d'avancement des travaux, tel qu'énoncé ci-dessus.

En outre, le RESERVATAIRE déclare avoir connaissance des charges qu'il devra supporter en plus de la somme indiquée, en cas d'acquisition des locaux, objet de la présente réservation, soit :

- les frais et honoraires d'établissement de l'acte de vente en la forme authentique, ainsi qu'une quote-part dans l'établissement des actes préalables (dépôt de pièces, règlement de copropriété-état descriptif de division)
- le complément de taxe à la valeur ajoutée en cas de modification de taux.

Etant entendu que ces sommes seront exigibles, sauf convention contraire, expresse et écrite, au plus tard le jour de la signature de l'acte authentique.

#### DEFAULT DE PAIEMENT DU PRIX

En cas de retard de paiement aux échéances fixées ou aux appels de fonds effectués par le RESERVANT, et sans que cette clause ne nuise à l'exigibilité de la dette, les sommes porteront intérêts au taux de 1% par mois.

Tout mois commencé sera comptabilisé comme échu.

En outre, le retard ou défaut de paiement comme indiqué ci-dessus impliquera résolution de la vente après mise en demeure adressée au RESERVATAIRE par le RESERVANT, sans préjudice des dommages et intérêts que ce dernier sera en droit de réclamer.

#### REPRODUCTION DE TEXTES

Conformément aux dispositions du Code de la construction et plus spécialement des articles ci-après reproduits :

##### Article R 261.28

*"Le montant du dépôt de garantie ne peut excéder 5% du prix prévisionnel de vente si le délai de réalisation de la vente n'excède pas un an".*

*"Ce pourcentage est limité à 2% si ce délai n'excède pas 2 ans, aucun dépôt ne peut être exigé si le délai excède 2 ans."*

##### Article R 261.29

*"Le dépôt de garantie est fait à un compte spécial ouvert au nom du **RESERVATAIRE** dans une banque ou un établissement spécialement habilité à cet effet, ou chez un Notaire. Les dépôts des réservataires des différents locaux composant un même immeuble ou même un ensemble immobilier peuvent être groupés dans un compte unique spécial comportant une rubrique par réservataire".*

##### Article R 261.30

*"Le **RESERVANT** doit notifier au **RESERVATAIRE** le projet d'acte de vente, un mois au moins avant la date de la signature de cet acte".*

##### Article R 261.31

*"Le dépôt de garantie est restitué sans retenue ni pénalité au réservataire :*

*" a) si le contrat de vente n'est pas conclu du fait du vendeur dans le délai prévu dans le contrat préliminaire ;*

*" b) si le prix de vente excède de plus de 5 p. 100 le prix prévisionnel, révisé le cas échéant conformément aux dispositions du contrat préliminaire. Il en est ainsi quelles que soient les autres causes de l'augmentation du prix, même si elles sont dues à une augmentation de la consistance de l'immeuble ou à une amélioration de sa qualité ;*

*" c) si le ou les prêts prévus au contrat préliminaire ne sont obtenus ou transmis ou si leur montant est inférieur de 10% aux prévisions dudit contrat,*

*" d) si l'un des éléments d'équipement prévus au contrat préliminaire ne doit pas être réalisé,*

*" e) si l'immeuble ou la partie de l'immeuble ayant fait l'objet du contrat présente dans sa consistance ou dans la qualité des ouvrages prévus, une réduction de valeur supérieure à 10%".*

*Dans les cas prévus au présent article, le **RESERVATAIRE** notifie sa demande de remboursement au vendeur et au dépositaire, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.*

Sous réserve de la justification par le déposant de son droit à restitution, le remboursement intervient dans le délai maximum de trois mois à dater de cette demande.

Article L 261.15

*"Il est restitué dans le délai de trois mois, au déposant si le contrat n'est pas conclu du fait du vendeur, si la condition suspensive prévue par l'article de la loi n° 79 596 du 13 juillet 1979 n'est pas réalisée, ou si le contrat proposé fait apparaître une différence anormale par rapport aux précisions du contrat préliminaire."*

### **ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les requérants font élection de domicile en leur domicile ou siège indiqué en tête des présentes.

### **PLAN DE PREVENTION DES RISQUES**

Le plan de prévention des risques est un document élaboré par les services de l'Etat avec pour but d'informer, à l'échelle communale, de l'existence de zones à risques, et de définir, pour ces zones, les mesures nécessaires à l'effet de réduire les risques à l'égard de la population.

A cet effet, un état est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet.

Cet état renseigne sur la situation de l'immeuble au regard d'un ou plusieurs plans de prévention des risques naturels, d'un plan de prévention des risques miniers, d'un plan de prévention des risques technologiques, et du zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité. En termes de zonage, le territoire national est divisé en cinq types de zones de sismicité croissante :

- zone de sismicité très faible où il n'y a pas de prescription parasismique particulière pour les bâtiments à risque normal mais prise en compte de l'aléa sismique dans les installations à risque spécial (installations classées),
- zone de sismicité faible,
- zone de sismicité modérée,
- zone de sismicité moyenne,
- zone de sismicité forte où les règles de construction parasismique sont applicables pour les bâtiments.

Il est ici précisé qu'il y a lieu de respecter, à l'exception des zones de sismicité très faible, pour les constructions nouvelles, les agrandissements, les surélévations ou les transformations, les règles édictées par les articles L111-26 et R 111-38 du Code de la construction et de l'habitation, notamment quant au contrôle technique.

La production de cet état est régie par les dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement. Le préfet arrête la liste des communes dans lesquelles les risques naturels et technologiques sont applicables ainsi que, pour chaque commune concernée, la liste des risques et des documents à prendre en compte.

La prescription de travaux par le règlement du plan de prévention des risques pourra concerner le plan de prévention des risques naturels, le plan de prévention des risques technologiques, et le plan de prévention des risques miniers.

En application de l'article R562-5 du Code de l'environnement, la prescription de travaux :

- se caractérise par une obligation de faire pour le propriétaire ;
- concerne les immeubles déjà existants à la date d'approbation du plan de prévention des risques ;
- contient un délai de mise en œuvre, variant de 1 à 5 ans ;
- ne peut avoir un coût total supérieur à 10% de la valeur vénale de l'immeuble. S'il est supérieur aux 10%, la prescription perd son caractère obligatoire.

### ETAT DES RISQUES

Un état des risques naturels, miniers et technologiques est **annexé**.

A cet état annexé sont également joints :

- La cartographie du ou des risques majeurs existants sur la commune avec localisation du bien concerné sur le plan cadastral.
- La liste des arrêtés de catastrophe naturelle de la commune.

Le RESERVATAIRE s'oblige à faire son affaire personnelle de la situation de l'immeuble au regard des plans de prévention des risques naturels, technologiques, miniers et sismiques, de l'exécution des prescriptions de travaux le cas échéant relatées sur les documents annexés. Il reconnaît avoir reçu du notaire soussigné toutes explications et éclaircissements sur la portée, l'étendue et les effets de ces situations et prescriptions.

#### **Absence de sinistres avec indemnisation**

Le RESERVANT déclare qu'à sa connaissance l'immeuble n'a pas subi de sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des assurances.

### Radon

Le radon est un gaz radioactif d'origine naturelle qui représente le tiers de l'exposition moyenne de la population française aux rayonnements ionisants.

Il est issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents dans la croûte terrestre.

Il est présent partout à la surface de la planète et provient surtout des sous-sols granitiques et volcaniques ainsi que de certains matériaux de construction.

Le radon peut s'accumuler dans les espaces clos, notamment dans les maisons. Les moyens pour diminuer les concentrations en radon dans les maisons sont simples :

- aérer et ventiler les bâtiments, les sous-sols et les vides sanitaires,
- améliorer l'étanchéité des murs et planchers.

L'activité volumique du radon (ou concentration de radon) à l'intérieur des habitations s'exprime en becquerel par mètre cube (Bq/m<sup>3</sup>).

L'article L 1333-22 du Code de la santé publique dispose que les propriétaires ou exploitants d'immeubles bâtis situés dans les zones à potentiel radon où l'exposition au radon est susceptible de porter atteinte à la santé sont tenus de mettre en œuvre les mesures nécessaires pour réduire cette exposition et préserver la santé des personnes.

Aux termes des dispositions de l'article R 1333-29 de ce Code le territoire national est divisé en trois zones à potentiel radon définies en fonction des flux d'exhalation du radon des sols :

Zone 1 : zones à potentiel radon faible.

Zone 2 : zones à potentiel radon faible mais sur lesquelles des facteurs géologiques particuliers peuvent faciliter le transfert du radon vers les bâtiments.

Zone 3 : zones à potentiel radon significatif.

L'article R 125-23 5° du Code de l'environnement dispose que l'obligation d'information s'impose dans les zones à potentiel radon de niveau 3.

La liste des communes réparties entre ces trois zones est fixée par un arrêté du 27 juin 2018.

La commune se trouvant en **zone 1**, l'obligation d'information n'est pas nécessaire.

La cartographie est **ci-annexée**.

### Consultation de bases de données environnementales

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- La base de données BASIAS (Base des anciens sites industriels et activités de services).
- La base de données BASOL (Base de données sur les sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif).
- La base de données GEORISQUES.
- La base des installations classées.

Une copie de ces consultations est **annexée**.

### FACULTE DE RETRACTATION

En vertu des dispositions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, le **BIEN** étant à usage d'habitation et le **RESERVATAIRE** étant un non-professionnel de l'immobilier, ce dernier bénéficie de la faculté de se rétracter.

A cet effet, une copie du présent acte avec ses annexes sera notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception au **RESERVATAIRE** ou un exemplaire sera remis en mains propres. Dans un délai de dix jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre de notification ou de la remise, le **RESERVATAIRE** pourra exercer la faculté de rétractation, et ce par lettre recommandée avec accusé de réception.

A cet égard, le **RESERVANT** constitue pour son mandataire l'Etude Notariale 147 Route d'Annemasse à TANINGES aux fins de recevoir la notification de l'exercice éventuel de cette faculté.

Il est ici précisé au **RESERVATAIRE** que dans l'hypothèse où il exercerait cette faculté de rétractation, celle-ci sera considérée comme définitive.

Par ailleurs, et en cas de pluralité de réservataires, la rétractation d'un seul entraînera caducité des présentes.

### NEGOCIATION

Les parties reconnaissent que la vente objet des présentes a été négociée par l'Agence immobilière BARNES Portes du Soleil, exploitée par la Société HOLISTATE, SAS au capital de 10 000 €, dont le siège social est situé Place de la Mairie 294 Rue du Centre 74260 Les Gets, immatriculée au RCS de Annecy n° 914 484 431 , en vertu d'un mandat régulier du 23 Janvier 2023 (enregistré sous le numéro 2).

En vertu de ce mandat, il lui est dû, par le RESERVANT, la somme de 15 100 EUR HT, soit 18 120 EUR TTC.

Cette rémunération sera payée le jour où la vente sera définitivement conclue.

Etant ici précisé que le montant de la négociation est inclus dans le prix indiqué ci-dessus.

### FRAIS

A titre de provision sur frais, le **RESERVATAIRE** versera, au moyen du relevé bancaire qui lui est remis à l'instant même, sur un compte ouvert en son nom en la comptabilité de l'office notarial 147 Route d'Annemasse, à TANINGES, la somme de **CINQ CENT CINQUANTE EUROS (550,00 EUR)**.

Il autorise d'ores et déjà l'office notarial à effectuer sur cette somme tous prélèvements rendus nécessaires pour les frais de recherche, correspondance, demande pièces, documents divers et accomplissement de toute formalité en vue de l'établissement de l'acte authentique de vente, dans les conditions et délais prévus aux présentes.

Cette somme viendra en compte sur les frais attachés à la réalisation de cet acte.

Toutefois, en cas de non réitération par acte authentique du présent avant contrat par défaillance du **RESERVATAIRE**, sauf s'il s'agit de l'exercice du droit de rétractation, cette somme demeurera intégralement et forfaitairement acquise au Notaire rédacteur au titre de l'article L 444-1 3<sup>ème</sup> alinéa du Code du Commerce.

### **LITIGES**

En cas de litige sur l'interprétation et l'exécution des présentes, les tribunaux du lieu de situation de l'immeuble seront seuls compétents.

### **CONCLUSION DU CONTRAT**

Les parties déclarent que les dispositions de ce contrat ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi. Elles affirment que le présent contrat reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

### **DEVOIR D'INFORMATION DU RESERVANT**

Le **RESERVANT** déclare avoir porté à la connaissance du **RESERVATAIRE**, en application de l'article 1112-1 du Code civil qui impose aux parties un devoir précontractuel d'information dont seule est exclue l'information sur le prix de la vente, l'ensemble des informations dont il dispose ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu du présent contrat, et dont l'importance pourrait être déterminante de son consentement.

Le **RESERVANT** reconnaît être informé qu'un manquement à ce devoir serait sanctionné par sa responsabilité avec possibilité d'annulation du contrat s'il a vicié le consentement du **RESERVATAIRE**.

Pareillement le **RESERVATAIRE** déclare avoir rempli les mêmes engagements, tout manquement pouvant être sanctionné comme indiqué ci-dessus.

### **RENONCIATION A L'IMPREVISION**

Les parties écartent de leur contrat les dispositions de l'article 1195 du Code civil permettant la révision du contrat pour imprévision.

Le mécanisme de l'imprévision nécessite un changement de circonstance imprévisible lors de la conclusion du contrat, changement dont aucune des parties n'avait souhaité assumer le risque, et qui rend l'exécution du contrat excessivement onéreuse.

### **ENVOI ELECTRONIQUE**

Chacune des parties donne son accord pour que l'envoi d'une lettre recommandée, lorsque la loi permet cette forme de notification, soit effectué, pour les besoins du dossier, par courrier recommandé avec accusé de réception électronique à l'adresse courriel indiquée dans l'acte, et ce conformément aux dispositions de l'article L 100 du Code des postes et des communications électroniques.

Elle reconnaît et garantit qu'elle dispose de la maîtrise exclusive du compte e-mail qu'elle a indiqué, notamment pour son accès régulier, la confidentialité des identifiants qui lui permettent d'y accéder, et la gestion des paramètres de réception et de filtrage de courriers entrants. Le cas échéant, elle garantit que tout tiers accédant au compte e-mail est autorisé par elle à le représenter et agir en son nom. Elle s'engage à maintenir son adresse en fonctionnement, et à avertir, par tous moyens compatibles avec la procédure écrite, sans délai, son ou ses cocontractants et l'office notarial de tout changement, de tout usage abusif, ou de toute interruption de celle-ci (à l'exclusion des interruptions momentanées). Jusqu'à la réception d'une telle notification, toute action effectuée par elle au travers de son compte e-mail sera réputée effectuée par elle et relèvera de la responsabilité exclusive de cette dernière.

Il est précisé que le prestataire chargé de la remise est AR 24. Ce prestataire est soumis aux dispositions du décret numéro 2018-347 du 9 mai 2018 qui précise les

conditions d'application visant à garantir l'équivalence de l'envoi d'une lettre recommandée électronique avec l'envoi d'une lettre recommandée.

En application des dispositions de l'article R 53-3 du Code des postes et des communications électroniques, le prestataire doit informer le destinataire, par voie électronique, qu'une lettre recommandée lui est destinée et qu'il a la possibilité, pendant un délai de quinze jours à compter du lendemain de l'envoi de cette information, d'accepter ou non sa réception.

### **ADRESSES ELECTRONIQUES**

Afin de procéder à l'envoi de documents par lettre recommandée électronique, les adresses électroniques des réservataires sont les suivantes (**une adresse email par personne**) :

- Pour Mme Caroline PARENT : cparentgros@gmail.com
- Pour Mme Corinne ROBERT-BETHUNE : crobertbethune@yahoo.fr

### **MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES**

L'Office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

Pour la réalisation de la finalité précitée, les données sont susceptibles d'être transférées à des tiers, notamment :

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les Offices notariaux participant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour être transcrites dans une base de données immobilières, concernant les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

La communication de ces données aux tiers peut être indispensable afin de mener à bien l'accomplissement de l'acte.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées.

Conformément au Règlement (UE) 2016/679 du 27 avril 2016, les personnes concernées peuvent accéder aux données les concernant directement auprès de l'Office notarial ou du Délégué à la protection des données désigné par l'Office à l'adresse suivante : Etude de Maître Laurence DELOINCE, Notaire titulaire d'un Office Notarial à TANINGES (Haute-Savoie), 147 Route d'Annemasse. Téléphone : 04.50.34.22.41 Télécopie : 04.50.34.80.63 Courriel : laurence.deloince@notaires.fr.

Le cas échéant, les personnes concernées peuvent également obtenir la rectification, l'effacement des données les concernant ou s'opposer pour motif légitime au traitement de ces données, hormis les cas où la réglementation ne permet pas l'exercice de ces droits. Toute réclamation peut être introduite auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés.

FAIT à

Le

Les présentes comprenant :

- 15 pages
- renvoi approuvé
- barre tirée dans des blancs
- ligne entière rayée
- chiffre rayé nul
- mot nul